

**SPLITSING IN APPARTEMENTSRECHTEN**

MR/32133

Javastraat 119 te Amsterdam

Heden zeven maart

tweeduizend elf, verscheen voor mij,

mr. Laurina Christina Klein, notaris te Amsterdam:

mevrouw mr. Tanya Elvira Daisy Hicks, kantooradres Prinses Irenestraat 43, 1077 WV Amsterdam, geboren te Amsterdam op zesentwintig november negentienhonderd tweeënzeventig,

te dezen handelend als schriftelijk gevolmachtigde van:

de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid

**Beleggingmaatschappij Imre I B.V.**, gevestigd te Amsterdam, kantoorhoudende Johannes Verhulststraat 104 I, 1071 NL Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister onder nummer 33178015.

Van voormelde volmacht blijkt uit een onderhandse akte, die aan deze minuutakte zal worden gehecht.

De comparant, handelend als gemeld, gaf te kennen dat haar voornoemde volmachtgever als eigenaar gerechtigd is tot:

het gebouw met ondergrond, erf en verder toebehoren, plaatselijk bekend **Javastraat 119, 1094 HD Amsterdam**, kadastraal bekend gemeente Amsterdam, sectie S nummer 5813, groot één are dertig centiare,

door genoemde vennootschap Beleggingmaatschappij Imre I B.V. met meer onroerend goed verkregen door de inschrijving in de openbare registers van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers te Amsterdam in register Hyp4 op negenentwintig december negentienhonderd negenennegentig in deel 16319 nummer 46 van het afschrift ener akte van levering, houdende kwijting voor de koopsom, op diezelfde dag verleden voor notaris H. van Wilsum te Amsterdam.

Vervolgens gaf de comparant, handelend als gemeld, het navolgende te kennen.

- a. De volmachtgever wenst over te gaan tot splitsing van gemeld gebouw met toebehoren en de daarbij behorende grond met toebehoren in appartementsrechten in de zin van artikel 106 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek.

- b. In verband met de voorgenomen splitsing in appartementsrechten zijn voormeld gebouw en de grond uitgelegd in een tekening bestaande uit één blad, aangevende de begrenzing van de onderscheidene gedeelten die bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt, en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zal zijn begrepen, welke tekening als bedoeld in artikel 109 lid 2 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek aan deze akte zal worden gehecht, en door de bewaarder van de Dienst voor het kadaster en de openbare registers blijkens het aan deze akte gehechte bewijs van indepotname op drieëntwintig februari tweeduizend elf, en in elektronische vorm in bewaring genomen onder depotnummer 20110222000299, is verklaard dat van het in de splitsing betrokken gebouw met toebehoren de complexaanduiding 9851-A is.
- c. Het Dagelijks Bestuur van het Stadsdeel Amsterdam Oost heeft blijkens besluit van éénentwintig januari tweeduizend elf, met kenmerk AV 07/2008/0304 waarvan een kopie aan deze akte is gehecht, een vergunning op grond van artikel 33 van de Huisvestingswet verleend terzake van de onderhavige splitsing, tegen welke vergunning gedurende de daarvoor bestemde termijn geen voorziening is gevraagd.
- d. De op gemelde tekening bedoelde gedeelten, welke bestemd zijn om als afzonderlijk geheel te worden gebruikt en waarvan het uitsluitend gebruik in een appartementsrecht zal zijn begrepen, zijn duidelijk aangegeven en zijn voorzien van een Arabisch cijfer.
- e. Gemeld gebouw met toebehoren en de daarbij behorende grond met toebehoren zullen aldus vier (4) appartementsrechten omvatten, te weten:
  - 1. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de bedrijfsruimte op de begane grond met tuin, plaatselijk bekend Javastraat 119 huis, 1094 HD Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie S, complexaanduiding 9851-A, indexnummer 1, uitmakende het één/vierde (1/4) aandeel in de te splitsen gemeenschap, bestaande uit voornoemd gebouw met toebehoren en de daarbij behorende grond met toebehoren;
  - 2. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de eerste verdieping met balkon en berging op de zolderverdieping, plaatselijk bekend Javastraat 119-1, 1094 HD Amsterdam, kadastraal be-

kend gemeente Amsterdam sectie S, complexaanduiding 9851-A, indexnummer 2, uitmakende het één/vierde (1/4) aandeel in gemelde gemeenschap;

3. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning op de tweede verdieping met balkon en bergingen op de zolderverdieping, plaatselijk bekend Javastraat 119-2, 1094 HD Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie S, complexaanduiding 9851-A, indexnummer 3, uitmakende het één/vierde (1/4) aandeel in gemelde gemeenschap; en
4. het appartementsrecht, rechtgevend op het uitsluitend gebruik van de woning gelegen op de derde verdieping met balkon, berging op de zolderverdieping, en dakplat op de zolderverdieping, plaatselijk bekend Javastraat 119-3, 1094 HD Amsterdam, kadastraal bekend gemeente Amsterdam sectie S, complexaanduiding 9851-A, indexnummer 4, uitmakende het één/vierde (1/4) aandeel in de te splitsen gemeenschap.

Vervolgens verklaarde de comparant, handelend als gemeld, het navolgende.

- a. De splitsing in vier (4) appartementsrechten als bovengemeld wordt bij deze vastgesteld, terwijl de appartementsrechten tot stand zullen komen door de inschrijving van een afschrift van deze akte in gemelde openbare registers conform het bepaalde in artikel 109 lid 1 Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, waarna alle voormelde appartementsrechten zullen toebehoren aan voormelde gerechtigde.
- b. Het Reglement als bedoeld in artikel 111 sub d Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek wordt bij deze eveneens vastgesteld;  
voor de inhoud van bedoeld Reglement wordt ten deze verwezen naar het modelreglement als bedoeld in artikel 111 sub d Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, hetwelk is vastgesteld bij akte op zeventien januari tweeduizend zes voor notaris mr. A.G. Hartman te Amsterdam verleden, bij afschrift ingeschreven in gemelde openbare registers te Amsterdam op achttien januari tweeduizend zes in deel 19399 nummer 166.

De bepalingen van bedoeld modelreglement worden geacht woordelijk in deze akte te zijn opgenomen, voor zover deze hierna bij na te melden bijzonder reglement niet zijn teniet gedaan, gewijzigd of aangevuld.

De in het modelreglement opgenomen Annex is terzake van de onderhavige splitsing in appartementsrechten niet van toepassing.

Alsnu verklaarde de comparant voormeld bijzonder reglement voor de onderhavige splitsing in appartementsrechten vast te stellen als volgt:

#### **BIJZONDER REGLEMENT.**

- a. 1. Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 8 lid 1 van het modelreglement worden de breukdelen waarvoor de eigenaars in de gemeenschap gerechtigd zijn, vastgesteld als volgt:

de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 1: één/vierde (1/4) gedeelte;

de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 2: één/vierde (1/4) gedeelte;

de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 3: één/vierde (1/4) gedeelte; en

de eigenaar van het appartementsrecht met indexnummer 4: één/vierde (1/4) gedeelte.

Voor de vaststelling van deze breukdelen is als grondslag gebruikt de oppervlakten conform de splitsingstekening afgerond; rekening houdend met overige factoren, zoals

- de uitbouw op de begane grond die voor rekening en risico van de eigenaar van appartementsrecht A-1 is;
- het onbebouwde gedeelte (tuin) dat voor rekening en risico van de eigenaar van appartementsrecht A-1 is;
- het dakplat dat voor rekening en risico van de eigenaar van appartementsrecht A-4 is met inachtneming van het hierna sub b.1 bepaalde.

Tevens wordt bepaald dat de gemeenschappelijke kosten voor de eigenaar van appartementsrecht A-1 enerzijds en de appartementsrechten A-2, A-3 en A-4 anderzijds, volgens de breukdelen, uitsluitend betrekking hebben op de kosten van onderhoud en/of herstel van de fundering, de standleiding en de dakconstructie (met uitzondering van de dakconstructie van de uitbouw op de begane grond) alsmede de premie(s) van verzekeringen bedoeld in artikel 15 van het modelreglement.

Alle overige kosten worden gedragen en betaald, of door de eigenaar van

appartementenrecht A-1 indien de kosten direct op diens gebruikseenheid betrekking hebben, of door de eigenaren van de appartementenrechten A-2, A-3 en A-4 naar rato van de breukdelen indien die kosten direct op één van die gebruikseenheden betrekking hebben.

Ter toelichting op deze bepaling wordt vermeld dat bijvoorbeeld het herstel en onderhoud van ramen, deuren, kozijnen, puien etcetera voor rekening en risico komen van hetzij de eigenaar van appartementenrecht A-1 voor het geheel, indien de kosten direct op diens gebruikseenheid betrekking hebben, hetzij door de eigenaars van de appartementenrechten A-2, A-3 en A-4 in de verhouding van hun breukdelen (zijnde één/derde (1/3)) indien de kosten betrekking hebben op die gebruikseenheden of eenheid, waarbij nadrukkelijk de appartementenrechten A-2, A-3 en A-4 als één geheel worden gezien als het gaat om de draag- en fourneerplicht van bedoelde kosten.

2. In aanvulling op artikel 8 lid 4 van het modelreglement wordt bepaald dat ondersplitsing van een appartementenrecht alleen is toegestaan indien de vergadering daaraan haar goedkeuring heeft verleend.

Hetzelfde geldt indien een appartementseigenaar een recht van erfpacht of opstal ten laste van diens recht wil vestigen.

- b. 1. In aanvulling op de artikel 31 van het modelreglement wordt bepaald als volgt.

De eigenaar van appartementenrecht A-4 is gerechtigd het tot zijn privé gedeelte behorende dakplat in gebruik te nemen en te houden als dakterras mits de hiervoor eventueel noodzakelijke vergunning door de bevoegde gemeentelijke instantie onherroepelijk is geworden.

De eigenaar van appartementenrecht A-4 mag dit gedeelte van dak exclusief als dakterras gebruiken op voorwaarde dat de kosten van onderhoud en herstel daarvan geheel voor zijn rekening en risico zijn.

Hiervan zijn uitgezonderd die reparaties en/of dat onderhoud die ook zouden hebben moeten plaatsvinden indien dit gedeelte niet als dakterras in gebruik zou zijn geweest, rustende de bewijslast hiervan op de eigenaar van appartementenrecht A-4.

2. In aanvulling op de artikelen 17 lid 1 sub b en 20 zijn de eigenaren van de appartementenrechten A-2, A-3 en A-4 verplicht de traptreden en vloeren

van de trap casu quo van het trappenhuis van een looper of van andere zachte vloerbedekking te voorzien en wel op zodanige wijze dat naar het oordeel van het bestuur geen onredelijke hinder kan ontstaan voor de eigenaars en/of gebruikers.

In aanvulling van artikel 20 lid 2 van het modelreglement wordt bepaald dat de kosten van onderhoud en herstel van de wanden, plafonds, binnenkant van de voordeur en traptreden van het trappenhuis alsmede het eventueel aanwezige deurbelsysteem voor rekening en risico komen van de eigenaren die van het trappenhuis casu quo deurbelsysteem gebruik mogen maken, in gelijke verhouding, te weten de eigenaren van de appartementsrechten A-2, A-3 en A-4.

- c. In afwijking van artikel 22 lid 2 van het modelreglement wordt bepaald dat het aan de eigenaar/gebruiker van de op de begane grond gelegen bedrijfs-/winkelruimte, mits met inachtneming van de daarvoor geldende gemeentelijke bepalingen, is toegestaan (licht) reclames en dergelijke aan te brengen, mits deze niet komen boven de onderzijde van de kozijnen van de ramen van de op de eerste verdieping gelegen woning en mits deze geen licht naar boven uitstralen.

- d. In aanvulling op artikel 25 lid 1 van het modelreglement wordt bepaald, dat de privégedeelten, behorende tot de appartementsrechten A-2, A-3 en A-4 blijken inrichting uitsluitend bestemd zijn tot woning.

Het privégedeelte, behorende tot het appartementsrecht A-1 is blijken inrichting bestemd tot bedrijfsruimte.

Het is verboden de privé-gedeelten als beroeps- of bedrijfsmatig te (doen) exploiteren op het gebied van de erotiek en/of als kamerverhuurbedrijf te (doen) exploiteren, alles in de ruimste zin van het woord.

Deze opsomming is niet limitatief zodat mitsdien alle andere gebruiken in strijd met de hiervoor gegeven bestemming eveneens niet zijn toegestaan.

- e. Lid 1 van artikel 26 van het modelreglement komt te vervallen waarvoor in de plaats komt een nieuw lid 1 luidende als volgt:

De vloerbedekking van privé-gedeelten voor zover het de woningscheidende vloeren betreft dient van een zodanige samenstelling te zijn dat contactgeluiden zoveel mogelijk worden tegengegaan.

Het is niet toegestaan op deze vloeren parket, stenen vloeren of andere harde vloeren casu quo vloerbedekking aan te brengen, tenzij er een fermacell vloer wordt aangebracht.

Reeds aangebrachte fermacell vloeren dienen in stand te worden gehouden.

De eigenaar die voornemens is op de woningscheidende vloeren, parket, stenen vloeren of andere harde vloeren casu quo vloerbedekking aan te brengen, dient tevoren deze toestemming bij het bestuur schriftelijk aan te vragen en te verkrijgen.

Deze bepalingen gelden niet voor badkamer, keuken en toiletruimte(n).

Bestaande situaties ten tijde van de splitsing dienen te worden gedoogd.

- f. Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 42 leden 1 en 2 van het modelreglement en het daaromtrent in de Wet bepaalde, wordt opgericht een vereniging van eigenaars als bedoeld in artikel 112 lid 1 sub e Boek 5 van het Burgerlijk Wetboek, die de naam draagt: **Vereniging van Eigenaars Javastraat 119 te Amsterdam.**

De vereniging heeft haar zetel te Amsterdam.

- g. In aanvulling van artikel 44 van het modelreglement wordt bepaald dat het boekjaar loopt van één januari tot en met éénendertig december, met uitzondering van het eerste boekjaar dat loopt vanaf heden tot éénendertig december van het volgende kalenderjaar.
- h. In afwijking van het bepaalde in artikel 45 lid 3 van het modelreglement wordt bepaald dat vergaderingen van de leden van de vereniging van eigenaars worden gehouden zo vaak als twee eigenaren zulks gewenst achten.
- h. In verband met artikel 47 lid 2 van het modelreglement wordt bij deze bepaald dat door de gezamenlijke leden van de vereniging van eigenaars in totaal vier (4) stemmen kunnen worden uitgebracht en wel:  
door elk van de eigenaar(s) van de appartementsrechten: één (1) stem.
- i. Het bepaalde in artikel 53 lid 2 en artikel 59 lid 6 van het modelreglement is te dezen niet van toepassing.

### **Benoeming bestuur**

De comparant, handelend als gemeld, verklaarde dat genoemde vennootschap Beleggingmaatschappij Imre I B.V. tot eerste bestuurslid wordt benoemd totdat conform artikel 53 van het modelreglement meer bestuurders of een andere be-

stuurder door de vergadering zijn/is benoemd.

Tenslotte verklaarde de comparant, handelend als gemeld, dat in gemelde titel van aankomst geen erfdienstbaarheden, bijzondere bepalingen of kwalitatieve verplichtingen staan vermeld.

De verschenen persoon is mij, notaris, bekend.

Deze akte is heden verleden te Amsterdam.

De inhoud van deze akte is aan de verschenen persoon zakelijk meegedeeld en toegelicht.

De verschenen persoon verklaarde geen volledige voorlezing te verlangen, van de inhoud van de akte te hebben kennisgenomen en daarmee in te stemmen.

Deze akte is vervolgens beperkt voorgelezen en onmiddellijk daarna ondertekend door de verschenen persoon en mij, notaris, om tien uur.

[Volgt ondertekening]

UITGEGEVEN VOOR AFSCHRIFT:

[Getekend]: L.C. Klein

Ondergetekende, mr. Laurina Christina Klein, notaris te Amsterdam, verklaart dat op de onroerende zaak waarop de vervreemding in dit stuk betrekking heeft, geen aanwijzing of voorlopige aanwijzing van toepassing is in de zin van de Wet voorkeursrecht gemeenten.

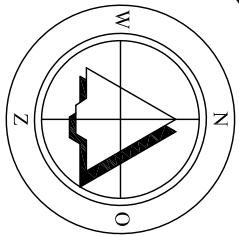
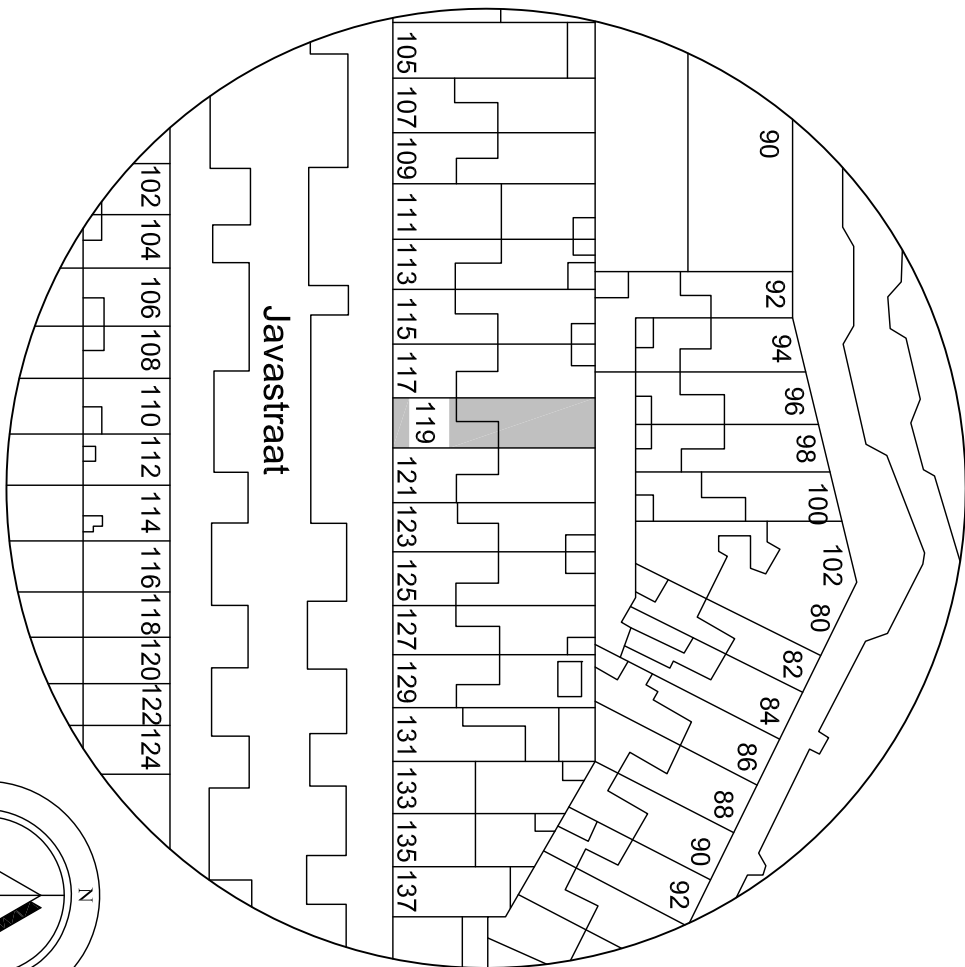
[Getekend]: L.C. Klein

Ondergetekende, mr. Laurina Christina Klein, notaris te Amsterdam, verklaart dat de krachtens artikel 33 lid 1 van de Huisvestingswet vereiste vergunning tot de onderhavige splitsing in appartementsrechten is verleend en dat deze onherroepelijk is geworden.

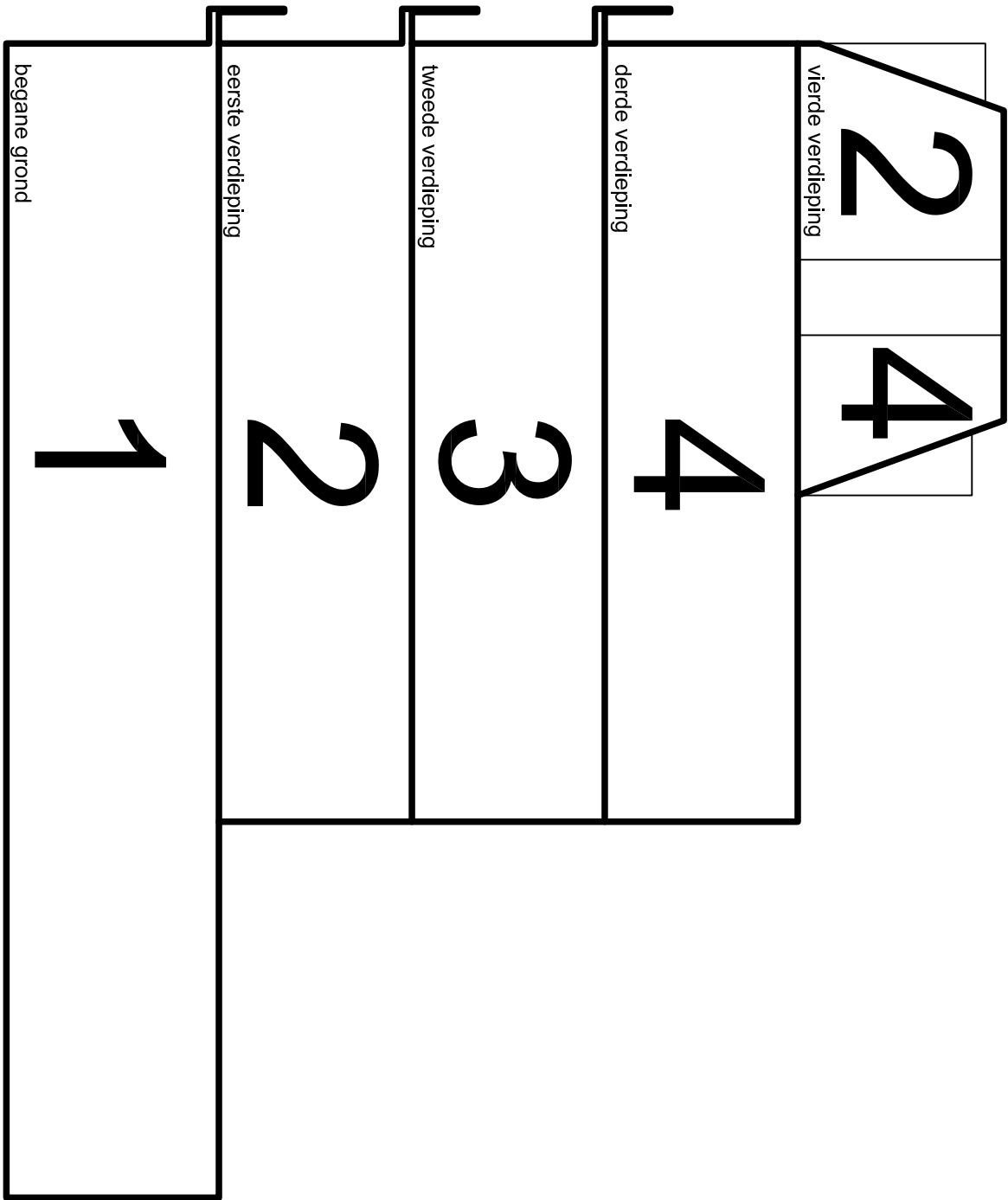
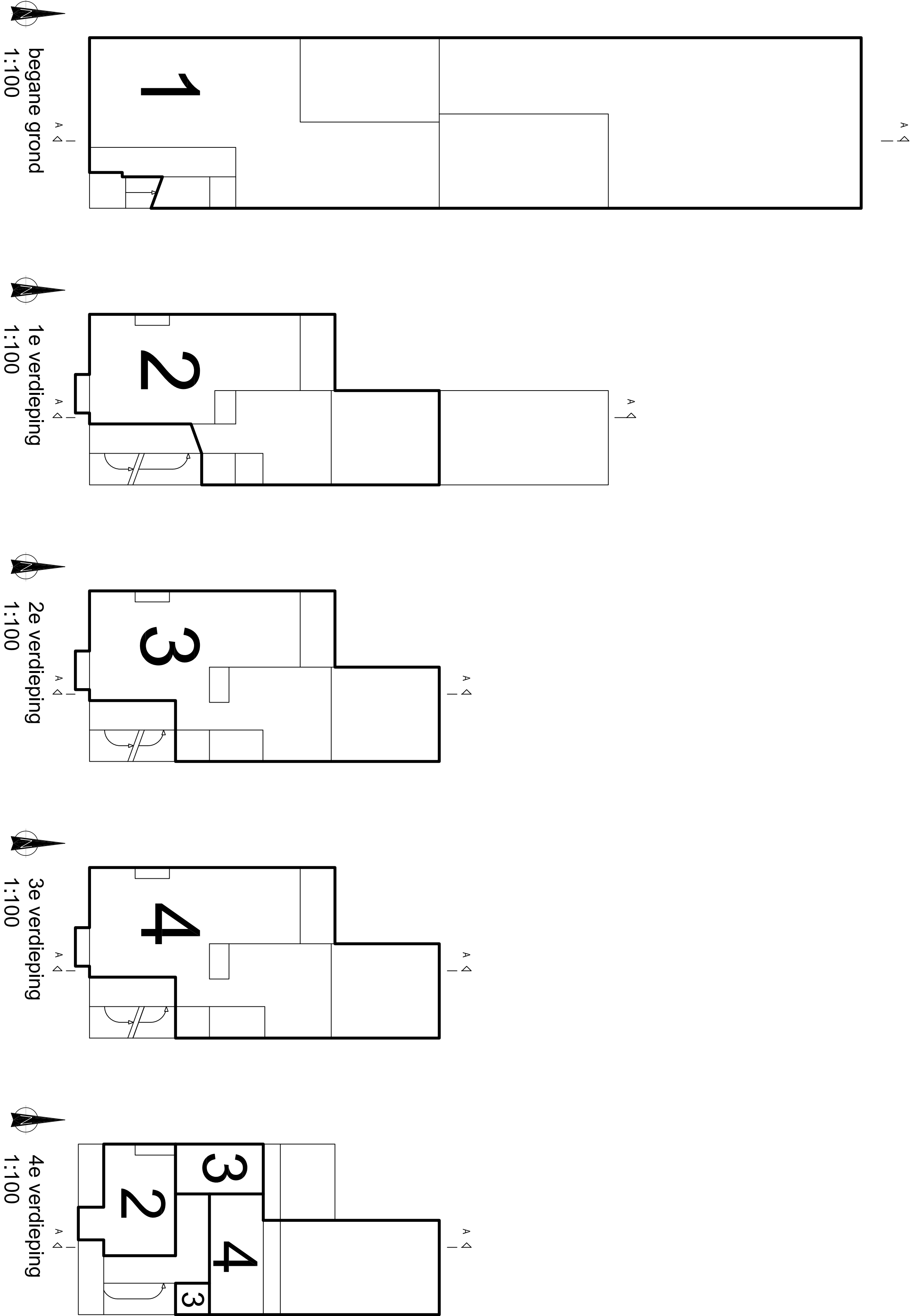
[Getekend]: L.C. Klein



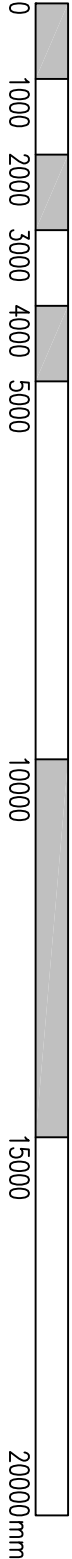
Ondergetekende, mr. Laurina Christina Klein, notaris te Amsterdam, verklaart dat dit afschrift samen met de tekening die in bewaring is genomen met depotnummer 20110222000299 inhoudelijk een volledige en juiste weergave is van de inhoud van het stuk waarvan het een afschrift is.



situatie 1:1000



doorsnede A-A 1:100



voorgenomen splitsing in appartementsrechten:  
het kadastraal perceel te gemeente Amsterdam  
Sectie: S  
Nummer: 5813  
Datum: 21 augustus 2010  
Notaris:

OPDRACHT: appartementsrechten	
Javastraat 119, Amsterdam	
ONDERDEEL	Splittingskeuring
Plattegronden en doorsneden	
MeWi Bouwadvies	SP-001
formaat: A1	

Ondergetekende, hoofdbewaarder van het kadaster en de openbare registers verklaart, dat voor het bovengenoemde in de splitsing te betrekken recht de hiervoor gereserveerde complexaanduiding is: Amsterdam S 9851A dat deze tekening in elektronische vorm in bewaring is genomen onder depotnummer: 20110222000299

d.d. 23-02-2011

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijkens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 7D0C201C1CE9201470E4C1E318C01E0 toebehoort aan Binnenkade Cornelis.

De hoofdbewaarder

Mr. W. Louwman

Verklaring:

Het voorgaande stuk is ingeschreven ten kantore van de Dienst voor het Kadaster en de Openbare Registers op 07-03-2011 om 10:58 in register Onroerende Zaken Hyp4 in deel 59660 nummer 80.

Een elektronisch document met voornoemde inhoud was gewaarmerkt met een digitale handtekening, die blijktens bijbehorend certificaat van DigiNotar Qualified CA met nummer 834221CB1EE122F5DE6905A6AC9F8B5F toebehoort aan Klein Laurina Christina.

Werd aangevuld met depotnummer(s) 20110222000299.

Naam bewaarder: Mr. W. Louwman.